



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr. Înreg. 4414 / 14.02.2022

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 560 mp, din Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru activități de microproducție

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 4417 / 14.02.2022 a Consilierilor locali David Remus, Popa Gheorghe, Arieșan Aurora, Constantin Marcoci, Călin Miloș prin care propun Consiliului Local Sinaia concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 560 mp, din Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru activități de microproducție;

Având în vedere Raportul Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 4419 / 14.02.2022 prin care supune analizei Consiliului Local Sinaia concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 560 mp, din Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru activități de microproducție;

Având în vedere Raportul de avizare a membrilor Comisiei de dezvoltare urbană, servicii publice, evenimente;

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(2), lit. c), al. (6) lit. a), art. 196, alin (1), lit. a), art. 297, alin. (1), lit. b) și ale art. 302, art. 303, art. 305-331 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

## HOTĂRĂȘTE:

**ART. 1.** - Aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație a terenului proprietate privată a orașului Sinaia, în suprafață de 560 mp, situat în Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, cuprins în Anexa 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.** – Aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului, în suprafață de 560 mp, din Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru activități de microproducție, conform planului din anexa 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

**ART. 3.** - Aprobă raportul de evaluare nr. 4395/14.02.2022 a terenului în suprafață de 560 mp, situat în Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, întocmit de Evaluatorul Imobiliar Autorizat, care stabilește o valoare de piață de 28.000 EURO (**50 euro/mp**), cuprins în Anexa 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART. 4.** - Durata concesionării este de 49 ani.

**ART. 5.** - Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG 57/2019 – Codul administrativ și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua facturării.

**ART.6.** – Redevența de pornire a licitației este de ..... **euro/mp**, respectiv o redevență totală de ..... **euro**.

**ART.7.** – Plata redevenței concesiunii se va face integral până la data semnării contractului de concesiune.

**ART. 8.** - Se aprobă Documentația de licitație de atribuire a contractului de concesiune, incluzând și Caietul de sarcini, pentru concesionarea terenului în suprafață de 560 mp, situat în Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, cuprinsă în Anexele 4,5,6,7,8,9,10,11, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Concesionarului i se transmite dreptul și obligația de proiectare, execuție și exploatare a terenului cu scopul construirii imobilului cu destinația "activități de microproducție".

**ART. 9.** - La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției.

**ART. 10.** - Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

**ART.11.** – Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, cadastrului și înscrierii terenului în cartea funciară.

**ART.12.** – Împuternicește Primarul orașului Sinaia să semneze în numele și pentru Consiliul Local Sinaia contractul de concesiune și actele adiționale ulterioare de prelungire și modificare a acestuia.

**ART.13.** – Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism și Cadastru și Serviciul Buget.

Sinaia, \_\_\_\_\_ 2022

INIȚIATORI,  
Consilieri Locali,

DAVID REMUS .....

POPA GHEORGHE .....

ARIEȘAN AURORA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CĂLIN MILOȘ.....

Nr. 4417 / 14.02.2022

## REFERAT DE APROBARE

**La proiectul de hotarare privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 560 mp, din Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru activități de microproducție**

Promovarea proiectului de hotărâre are la baza necesitatea dezvoltării zonei respective prin realizarea unei activități economice care să creeze noi locuri de muncă.

Propunem concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 560 mp, din Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru activități de microproducție.

Consilieri Locali,

DAVID REMUS .....

POPA GHEORGHE .....

ARIEȘAN AURORA.....

COSTEL MARCOCI.....

CALIN MILOȘ.....

**CONSILIUL LOCAL SINAIA  
COMISIA DE DEZVOLTARE URBANĂ, SERVICII PUBLICE,  
EVENIMENTE**

**RAPORT DE AVIZARE**

**La proiectul de hotărâre privind *concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 560 mp, din Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, pentru activități de microproducție.***

COMISIA DE DEZVOLTARE URBANĂ, SERVICII PUBLICE, EVENIMENTE în sesiunea sa din data ..... a analizat acest proiect de hotărâre și a avizat:

- **Favorabil** ..... *DA* .....
- **Nefavorabil** .....

Pentru următoarele:

MOTIVE:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

PROPUNERI:

DATA .....

PREȘEDINTE,





Către: Consiliul Local al orașului Sinaia

Nr. înreg. 4419 / 14.02.2022

## RAPORT DE SPECIALITATE al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafața de 560 mp, din Sinaia, str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru activități de microproducție

Terenul în suprafața de 560 mp, din str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, se poate concesiona pentru desfășurarea de activități de microproducție.

Zona în care se află terenul în suprafața de 560 mp, din Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, permite activități de microproducție.

Terenul în suprafața de 560 mp, din str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, se află în intravilanul orașului Sinaia, în UTR 13 - I 13 - zona cu unități de producție și depozitare.

Prin concesionarea acestui teren, bugetul local va primi un impozit pentru teren și pentru construcția care se va edifica pe el, se vor crea noi locuri de muncă, se va dezvolta o activitate economică, aducând un plus de valoare zonei.

Terenul în suprafața de 560 mp, din str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, face parte din domeniul privat al orașului Sinaia.

Din evidențele Primăriei orașului Sinaia rezultă că terenul în suprafața de 560 mp, din Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, nu este revendicat.

Prin Raportul de evaluare nr. 4395/14.02.2022, întocmit de Evaluatorul Imobiliar Autorizat, s-a evaluat imobilul situat în Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A și s-a stabilit valoarea de 28.000 EURO (**50 euro/mp**). Având în vedere că prin legislația actuală, redevența se stabilește astfel încât valoarea bunului concesionat să se recupereze în maximum 49 ani, valoarea de pornire la licitație nu poate fi mai mică de 28.000 euro sau 572 euro/an.

Redeventa valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG 57/2019 - Codul administrativ și va fi plătitibilă în lei la cursul BNR din ziua facturării.

Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participantii va fi hotărâtă de Consiliul Local al orașului Sinaia și nu poate fi mai mică de 28.000 euro sau 572 euro/an. Redeventa se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicele de inflație în cazul în care redevența se transformă în moneda națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

Durata concesionării poate fi de maxim 49 ani.

Concesionarului i se transmite dreptul și obligația de proiectare, execuție și exploatare a terenului cu scopul construirii imobilului cu destinația activității de microproducție.

La finalizarea termenului concesiunii, partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției.

Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent.

Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Serviciul Buget prin compartimentul de resort.

Modelul de contract cadru de concesiune a fost elaborat de Compartimentul Juridic, Contencios Administrativ și Administrație Publică din cadrul Primăriei orașului Sinaia, respectiv de Radu Roxana Gabriela – Consilier Juridic.

Art. 354 din OUG nr. 57/2019 – privind Codul administrativ prevede: ” (1) *Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.*

(2) *Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată”.*

Concesionarea bunurilor proprietate privată se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local și se face pe baza de licitație publică, conform art. 362 alin. (1) și (3) din OUG nr. 57/2019 – privind Codul administrativ.

Având în vedere cele de mai sus, supunem spre a analiză Consiliului Local Sinaia, concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafața de 560 mp, din Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru activități de microproducție, în conformitate cu art. 332 - 348 din OUG nr. 57/2019 – privind Codul administrativ, precum și documentația pentru licitație.

MIHAIELA GHERASIM  
Arhitect Șef

ILIE VOICU  
Inspector



## STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind concesionarea terenului din Sinaia, str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, în suprafață de 560 mp, pentru activități de microproducție**

### Capitolul I

#### Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Terenul în suprafața de 560 mp este situat în intravilanul Orașului Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A și aparține domeniului privat al Orașului Sinaia. Terenul nu este îngrădit, și este amplasat în UTR 13 - I 13 - zona cu unități de producție și depozitare.

Terenul are categoria de curți-construcții.

Accesul se face din str. Walter Mărăcineanu, drum public.

### Capitolul II

#### 1. Aspecte de ordin economic, financiar

Proiectul va aduce bugetului local și bugetului de stat sume rezultate din impozite și taxe, va scuti Primaria Sinaia de cheltuieli cu igienizarea zonei.

Lucrările ce vor fi executate de concesionar pentru realizarea construcției propuse se vor realiza cu obținerea tuturor aprobarilor și avizelor necesare și cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru executarea lucrărilor concesionarul va fi obligat să obțină acordul proprietarului.

Concesionarul va avea obligația întreținerii bunului imobil pe întreaga perioadă a duratei contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, dezapezire etc) și va avea obligația achitării utilitatilor consummate, dar și plata impozitelor și taxelor impuse de legislația în vigoare.

Concesionarul va permite accesul proprietarului terenului, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricaror lucrări necesare, de interes public, pe care acesta le consideră necesare.

Prin Raportul de evaluare nr. 4395/14.02.2022, întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, s-a evaluat imobilul situat în Sinaia, str. Walter Mărăcineanu nr. 1A și s-a stabilit valoarea de 28.000 EURO (**50 euro/mp**). Având în vedere că prin legislația actuală, redevența se stabilește astfel încât valoarea bunului concesionat să se recupereze în maximum 49 ani, valoarea de pornire la licitație nu poate fi mai mică de 28.000 EURO sau 572 euro/an.

Prin realizarea concesiunii, Consiliul Local al Orașului Sinaia ar obține:

- redevența anuală - redevența minimă de pornire la licitație nu poate fi mai mică de 28.000 EURO sau 572 euro/an și a fost stabilită având la baza Raportului de



## **2. Aspecte de ordin juridic**

Din punct de vedere juridic, concesionarea imobilului din Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A se va face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Concesiunea imobilului ca și abordare reprezintă o modalitate des uzitată, devenind în prezent un standard comun și acceptat pentru finanțarea unor proiecte.

Conform legislației în vigoare, concesiunea poate fi acordată pe o perioadă de maximum 49 de ani, sub condiția respectării clauzelor contractuale.

## **3. Aspecte privind protecția și amenajarea mediului**

Realizarea obiectivului va respecta prevederile Legii nr. 137/29.12.1995 privind protecția mediului, astfel încât prin modificările finale efectuate de constructor să se aducă un plus de valoare zonei aferente.

Titularul activității de construcții, persoana fizică/juridică, pe numele căreia se va emite autorizația de construire va fi obligat:

- a) la începerea și închiderea șantierului să ia toate măsurile pentru sortarea și îndepărtarea deșeurilor de pe amplasament
- b) să nu abandoneze și să nu depoziteze deșeurile provenite din lucrări de construcții și/sau desființări/demolari pe domeniul public sau privat al autorității administrației publice locale.
- c) în cazul deșeurilor provenite din lucrări de construcții prin a căror manipulare se degaja praf, operatorul economic care efectuează transportul trebuie să ia toate măsurile necesare pentru acoperire și umectare, astfel încât cantitatea de praf degajată în aer să fie cât mai redusă.

### **3.1. Protecția calității apelor:**

Lucrările de realizare a obiectivului nu vor afecta regimul apei lor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice. Apele pluviale cazute pe terenurile limitrofe vor fi drenate spre canalizările existente în zonă.

**3.2. Activitatea de amenajare a obiectivului nu va trebui să producă modificări ale echilibrului ecologic din perimetru.**

Se va avea în vedere - pe cât posibil - ca în perioada organizării de șantier oazele de spațiu verde să fie protejate.

### **3.3. Amenajarea mediului**

Suprafața spațiului verde nu va putea fi diminuată.

#### **4. Aspecte privind norme de protecția mediului și PSI**

Obiectivul va trebui să îndeplinească cerința esențială de calitate "securitate la incendiu", prevăzută de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare, și de Hotărârea Guvernului nr. 622/2004 privind stabilirea condițiilor de introducere pe piață a produselor pentru construcții, republicată.

#### **Capitolul III**

#### **Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii**

În conformitate cu prevederile art. 362 alin (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, contractul de concesiune pentru imobilul situat în Sinaia, Str. Walter Măcăineanu nr. 1A, se face prin procedura licitației publice.

Potrivit art. 362 alin.(3) din OUG nr. 57/2019 "Dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător", respectiv art. 302 - 331 din OUG nr. 57/2019.

#### **Capitolul IV Durata estimată a concesiunii**

Conform legislației în domeniu și a valorii stabilite în raportul de evaluare a imobilului, se estimează că în cazul concesiunii valoarea acestuia poate fi recuperată în maximum 49 ani.

#### **Capitolul V Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune**

În conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, preconizăm că încheierea procedurilor de concesiune a imobilului situat în Sinaia, Str. Walter Măcăineanu nr. 1A, este de aproximativ 90 zile de la data aprobării proiectului de hotărâre (proiect ce include și aprobarea Studiului de Oportunitate, respectiv a Caietului de Sarcini), publicarea anunțului de organizare a licitației (în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală).

Întocmit,  
VOICU ILIE – Inspector Urbanism



## REGULAMENTUL

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 560 mp, din Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru activități de microproducție

1. Comisia in componenta desemnata prin Dispozitia nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ a Primarului orasului Sinaia functioneaza valabil in prezenta tuturor membrilor sai si adopta decizii valabile cu votul majoritatii membrilor.
2. Hotararile comisiei de licitatie sunt obligatorii pentru comisia de licitatie si pentru ofertanti.
3. Licitatia se va desfasura in doua faze:
  - **faza de calificare si selectie** in cadrul careia se va verifica indeplinirea de catre ofertanti a criteriilor de eligibilitate stabilite de catre Autoritatea contractantă;
  - faza a doua a licitatiei, cea de prezentare a propunerii financiare in cadrul careia vor participa numai ofertantii declarati admisi de catre comisia de licitatie in prima faza. In aceasta a doua faza a licitatiei se deschide oferta financiara, iar adjudecarea finala se va face prin strigare liberă a prețului oferit si prin calcularea punctajului total. Castigatorul licitatiei este ofertantul care a acumulat punctajul total cel mai mare.
4. Licitatia publica se desfasoara numai daca sunt inscrisi cel putin doi ofertanti pentru concesionarea respectivul amplasament. În cazul în care nu se prezintă cel puțin doi ofertanți procedura se repetă, iar la al II-lea termen adjudecarea se va putea face chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitație, dacă se oferă prețul minim hotărât al concesionării, cu respectarea condițiilor de eligibilitate.
5. Comisia de licitatie va adjuceca pretul concesiunii prin strigare liberă a prețului oferit si prin calcularea punctajului total. Câștigatorul licitatiei este ofertantul care a acumulat punctajul total cel mai mare.
6. Pasul de licitare va fi de 10% din valoarea pretului de pornire al licitatiei, respectiv ..... EURO.
7. Castigatorul licitatiei va suporta contravaloarea cheltuielilor ocazionate de obtinerea avizelor de la detinatorii de utilitati, eliberarea certificatului de urbanism, inscrierea in Cartea Funciara, obtinerea autorizatiei de constructie, precum si a oricaror alte documente conexe necesare realizarii investitiei asumate de catre Ofertantul castigator.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

## INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

de organizare și desfășurare a licitației publice  
pentru concesionarea terenului în suprafață de 560 mp, din Sinaia, str. Walter Mărăcineanu nr.  
1A, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru activități de microproducție

Ofertanții interesați să participe la licitația publică pentru concesionarea terenului în suprafață de 560 mp, din Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru activități de microproducție, vor depune la sediul Primăriei orașului Sinaia, bd. Carol I, nr.47, Birou Registratură, până la data de \_\_\_\_\_, ora 09.00, oferta pentru concesionarea terenului ce urmează a fi supus licitației publice.

Numai ofertanții care îndeplinesc criteriile de eligibilitate vor avea dreptul de a participa la faza a doua a licitației privind deschiderea ofertei financiare, respectiv cea de adjudecare a pretului final al concesiunii prin strigare liberă și prin calcularea punctajului total. Castigatorul licitației este ofertantul care a acumulat punctajul total cel mai mare.

### **I. PREZENTAREA OFERTELOR**

I.1. Licitația publică va avea loc în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la sediul Primăriei orașului Sinaia, bd. Carol I, nr. 47 și va fi licitație publică deschisă cu strigare liberă.

Concesionarea terenului în suprafață de 560 mp, din Sinaia, str. Walter Mărăcineanu nr. 1A de către autoritatea se va face în baza unei licitații publice deschise cu strigare (pornind de la cel mai mare pret ofertat) și a calculării punctajului total cu formula de calcul stabilită.

Licitatia se desfasoara in doua faze. In prima faza se verifica documentele doveditoare incadrarii in criteriile stabilite prin Documentatia aprobata de catre Autoritatea contractanta. Ofertantii declarati admisi in prima faza, vor fi invitati sa participe la faza a doua in care adjudecarea se face în baza unei licitații publice deschise cu strigare (pornind de la cel mai mare nivel al redevenței totale) și a calculării punctajului total cu formula de calcul stabilită.

Clasamentul final cu privire la punctajul obtinut de catre ofertanti va fi stabilit conform formulei de calcul detaliată în continuare.

### **CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE, PRECUM SI PONDEREA LOR:**

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:

- C1) – Sediul ofertantului – 20%;
  - în orașul Sinaia de peste 5 ani ..... 20 pct;
  - în orașul Sinaia între 3 - 5 ani ..... 10 pct;
  - în alt oraș ..... 5 pct
- C2) - cel mai mare nivel al redevenței totale – 40%;
  - cea mai mare redevență totală – 20 pct;
  - următoarea redevență totală în sens descrescător – 15 pct;
  - următoarea redevență totală în sens descrescător – 10 pct;
  - următoarea redevență totală în sens descrescător – 5 pct;
  - următoarea redevență totală în sens descrescător – 0 pct.

- C3) - protecția mediului înconjurător - colectare selectivă - 20%.
  - colectare selectivă - 20 puncte;
  - fără colectare selectivă - 0 puncte.
- C4) – capacitatea economico-financiară a ofertantului – 20%;
  - sa realizeze investitii in valoare de:
    - mai mari sau egale cu 400.000 lei ..... 20 pct;
    - între 200.000 lei - 400.000 lei.....10 pct
    - sub 200.000 lei .....0 pct

Formula de calcul a punctajului total este:  $P = C1*20\% + C2*40\% + C3*20\% + C4*20\%$   
 Castigatorul licitației este ofertantul care a acumulat punctajul total cel mai mare.

**Criterii de eligibilitate:**

La licitație pot participa persoane fizice și juridice care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

1. Să dețină certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului valabil și certificat constatator ORC (pentru persoane juridice);
2. Să prezinte certificat fiscal în termen de la Primăria orașului Sinaia – Serviciul Buget, privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local, din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local;
3. Să prezinte certificat fiscal în termen eliberat de Administrația Financiară de pe raza orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat;
4. Se angajează în scris (declarație pe proprie răspundere înaintea licitației) ca în cazul câștigării licitației să nu aducă niciun prejudiciu terenurilor adjudecat și să nu facă modificări fără acordul Primăriei orașului Sinaia;
5. Participantul la licitație are obligația (declarație pe proprie răspundere înaintea licitației) de a încheia contract de salubritate cu operatorul autorizat în termen de 15 zile de la câștigarea licitației și obligativitatea deținerii la locul desfășurării activității de pubele omologate pentru colectarea selectivă a deșeurilor; Declarație pe propria răspundere ca PFA/II/IF/SC, va colecta selectiv deșeurile și va detine recipienti omologați.
6. Se angajează în scris (declarație pe proprie răspundere înaintea licitației), în cazul câștigării licitației, ca în terenul adjudecat va desfășura exclusiv activitatea pentru care a fost licitat. În caz contrar Primăria Sinaia va proceda la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune (pact comisoriu expres grad IV).
7. Participantul la licitație nu trebuie să fie în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice).
8. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație (declarație pe proprie răspundere).

**Oferta se depune în două plicuri după cum urmează:**

**I. Plicul exterior** care va conține documentele necesare pentru a dovedi încadrarea în condițiile și criteriile de evaluare mai sus menționate:

1. Dovada depunerii garanției de participare la nivelul a 10% din valoarea totală a concesiunii, (se restituie în cazul în care nu se câștigă licitația), respectiv ..... euro.
2. Dovada achitării caietului de sarcini, în valoare de 300 lei (nu se restituie).
3. Dovada achitării taxei de participare la licitație în valoare de 300 lei (nu se va restitui).
4. Copie certificat de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului.
5. Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului nu mai vechi de 30 de zile la data depunerii ofertei (în original) (pentru persoane juridice).

6. Certificat fiscal eliberat de Primăria Sinaia, prin Serviciul Buget – Taxe și Impozite privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local (în original), din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local.
7. Certificat fiscal eliberat de Administrația Financiară de pe raza Orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat (în original).
8. Copie BI / CI persoană fizică sau a reprezentantului legal.
9. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscriși (în original).
10. Declarațiile pe propria răspundere menționate la 15.3. criteriile de eligibilitate punctele 4 – 8.
11. Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (anexele 6 și 7)
12. Bilanțul contabil sau declaratia unică la 31.12.2020 (pentru persoane juridice).
13. Extras de cont sau Scrisoare de garanție bancară din care sa rezulte ca dispune de suma necesara realizarii investitiei.
14. Declarație pe proprie răspundere că participantul nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice).
15. Declarație pe propria raspundere ca PFA/II/IF/SC, va colecta selectiv deseurile si va detine recipienti omologati.

**Plicul exterior** va conține pe lângă documentele enumerate mai sus și un **plic interior**, în care va fi depusă oferta pentru spațiile supuse licitației, și va cuprinde:

- ✓ Formularul de ofertă – model tip (anexa nr. 5) de la Primăria Sinaia, în care se va înscrie prețul oferit de licitant;

Pe plicul interior se vor menționa:

- numele ofertantului;
- adresa terenului pentru care se va licita.

Documentele mai sus menționate se vor depune la Registratura Primăriei Sinaia, pana LA DATA \_\_\_\_\_ ORA \_\_\_\_\_.

Pe **plicul exterior** se va face mentiunea: *LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU CONCESIONAREA TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 560 mp, DIN SINAIA, STR. WALTER MĂRĂCINEANU NR. 1A. A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA \_\_\_\_\_ ORA \_\_\_\_\_.*

După depunerea ofertei, care va fi sigilată, nu se mai acceptă completări la documentele acesteia. Ofertanții vor avea asupra lor toate documentele originale care au fost depuse în copie în ofertă.

I.2. Comisia de licitație verifică, în prima fază, documentele solicitate, cuprinse în plicul exterior care atestă încadrarea în criteriile de eligibilitate.

I.3. După verificarea documentelor depuse în plicul exterior se comunică ofertanților faptul că au fost declarați admiși sau respinși pentru participarea la licitație. Se consideră oferta valabilă, oferta care îndeplinește criteriile de eligibilitate prevăzute în documentație și a fost depusă în termen.

I.4. Licitația se desfășoară sub formă de licitație publică deschisă cu strigare liberă la care trebuie să participe ofertanții declarați admiși, iar adjudecarea se face în baza unei licitații publice deschise cu strigare (pornind de la cel mai mare nivel al redevenței totale) și a calculării punctajului total cu formula de calcul stabilită. Castigatorul licitației este ofertantul care a acumulat punctajul total cel mai mare. Hotărârea comisiei de licitație înscrisă în procesul verbal privind adjudecarea este definitivă.

I.5. Pe baza hotărârii comisiei de licitație se comunică ofertantului câștigător acceptarea ofertei și data la care trebuie să se prezinte pentru încheierea contractului conform art. 341 al. 26 din OUG 57/2019 (Codul Administrativ), după împlinirea termenului de 20 zile calendaristice de la comunicare, dar un mai târziu de 30 zile calendaristice de la împlinirea termenului respectiv.

În legătură cu oferta se precizează următoarele:

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- Ofertele și documentele prezentate vor fi redactate în limba română
- oferta trebuie să fie fermă;
- organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește una sau mai multe cerințe impuse prin documentele licitației și prin aceste instrucțiuni;
- depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a terenului, în condițiile precizate în caietul de sarcini;
- Oferta este valabilă pe o perioadă de 90 zile de la deschiderea ofertelor. Ofertantul va înscrie această durată în declarația de participare la licitație și în ofertă.
- revocarea ofertei de către ofertant, după deschiderea ei și după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare;
- În cazul în care la data organizării licitației nu sunt minim 2 (doi) ofertanți eligibili, se recurge la republicarea anunțului pentru un nou termen al licitației. Dacă nici la republicarea anunțului nu sunt minim doi ofertanți eligibili, adjudecarea se face, dacă se oferă prețul minim al vânzării, chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitație, și bineînțeles cu îndeplinirea condițiilor de eligibilitate.
- Nu se acceptă completarea dosarului cu documente în timpul desfășurării licitației.

## **II. GARANȚII**

În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare în valoare de ..... euro și taxa de participare în valoare de 300 lei. Ambele se achită la Casieria Primăriei orașului Sinaia din B-dul Carol I nr.47.

Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de 30 de zile de la data depunerii solicitării de restituire a garanției, însoțită de chitanța în original.

Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitație pentru perfectarea contractului.

Garanția de participare se depune la Casieria Primăriei orașului Sinaia sau prin ordin de plată la Trezoreria Bușteni.

Pentru ca licitația să fie validată pentru teren trebuie să existe minim doi ofertanți. În cazul în care nu se prezintă cel puțin doi ofertanți procedura se repetă, iar la al II-lea termen adjudecarea se va putea face chiar dacă există un singur ofertant care trebuie să participe la licitație, dacă se oferă prețul minim al concesiunii, cu respectarea condițiilor de eligibilitate.

## **III. ALTE PREVEDERI**

Terenul se concesiunează pe o perioadă de 49 ani, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional la contractul de concesiune.

Pasul de licitație va fi de ..... EURO/mp/lună, echivalent în lei/mp/lună.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

## CAIET DE SARCINI

de organizare și desfășurare a licitației publice  
pentru concesionarea terenului în suprafață de 560 mp, din Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr.  
1A, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru activități de microproducție

### **I. OBIECTUL CONCESIONĂRII**

I.1. Terenul în suprafață de 560 mp, din Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru activități de microproducție.

Lucrările de amenajare a terenului cad în răspunderea câștigătorului licitației care va suporta și contravaloarea cheltuielilor ocazionate de acestea. La încetarea contractului de concesiune, terenul va fi predat concedentului, fără vreo pretenție din partea concesionarului. Pe durata derulării contractului, concesionarul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, incluzând fără a se limita:

- a) Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 646 din 26 iulie 2006;
- b) OUG 52/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor. Ordonanța de urgență nr. 2/2015.
- c) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1196 din 30 decembrie 2005, aprobată, cu modificările și completările, prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- d) Reglementările europene referitoare la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului.
- e) OUG nr 164/2008 ordonanța de urgență pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

Concesionarul va asigura personalului propriu echipament adecvat.

Concesionarul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și concedentului, ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integritate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

Concesionarul are obligația de a lua măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii riscurilor profesionale, asigurării sănătății și securității în muncă a personalului propriu, informării și instruirii acestuia în domeniul securității și sănătății în muncă, eliminării factorilor de risc și accidentare, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Efectuarea instructajelor în materie cade, exclusiv, în sarcina prestatorilor.

Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu, atrage în sarcina concesionarului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz.

Concesionarul nu poate utiliza, în vederea desfășurării activității pe terenul concesionat, decât personal care se află în raporturi de muncă stabilite cu el potrivit legii. Orice încălcare a acestei obligații atrage răspunderea exclusivă a concesionarului.

Cu privire la orice amenajare interioară sau exterioară a terenului ce va face obiectul concesionării, concesionarul va solicita în scris, în mod obligatoriu, acordul Primăriei orașului Sinaia.



Concesionarului îi este interzis să deterioreze starea fizică a terenului concesionat, ori să realizeze modificări ale acestuia, în caz contrar urmând să suporte toate cheltuielile necesare pentru aducerea lui la starea inițială în termen de cel mult 30 de zile de la data constatării unor astfel de situații.

## **II. DURATA CONCESIONĂRII**

II.1. Terenul în suprafață de 560 mp, din Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, se concesionează pe o perioadă de ..... ani cu drept de prelungire cu acordul Primarului orașului Sinaia prin act adițional la contractul de concesiune.

II.2. Pentru nerespectarea clauzelor impuse prin contractul de concesiune, se procedează la rezilierea contractului, fără acțiune în justiție și fără altă formalitate prealabilă (pact comisoriu de grad IV).

## **III. ELEMENTE DE PREȚ**

III.1. Prețul minim al concesionării pentru terenul în suprafață de 560 mp, din Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A este de ..... Euro/an.

III.2. Prețul concesionării licitat va fi cel puțin egal cu cel înscris la pct. III.1.

III.3. Modul de achitare al prețului concesionării cât și clauzele contractuale se vor stabili prin contractul de concesiune.

III.4. Caietul de sarcini, inclusiv documentațiile se pun la dispoziția solicitanților, contra cost.

## **IV. ÎNCETAREA CONCESIONĂRII**

Conform contractului de concesiune.

## **V. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

Litigiile de orice fel care pot apărea între părțile contractante sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor părțile pot apela și la arbitraj.

## **VI. DISPOZIȚII FINALE**

VI.1. Ofertanții declarați admiși în urma verificării criteriilor de eligibilitate stabilite prin Anexa 3 la HCL ...../2022 vor participa la faza a doua a licitației unde adjudecarea se face prin strigare.

VI.2. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin modelul de contract cadru de concesiune.

VI.3. Concesionarul este obligat să asigure pe toată durata concesionării respectarea destinației pentru care a fost concesionat terenul.

Prezenta documentație constituie anexă la contractul de concesiune care va fi încheiat cu ofertantul câștigător cu ocazia derulării procedurii de licitație publică și pe care îl completează în mod corespunzător.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Anexa nr.7 la  
HCL nr. \_\_\_\_\_

## O F E R T Ă

Pentru concesiunea terenului în suprafață de 560 mp, din Sinaia, str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru activități de microproducție.

\_\_\_\_\_ ofer o redevență de \_\_\_\_\_ euro/an.

Prin prezenta mă oblig să particip la licitația publică din data de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_, organizată la sediul Primăriei orașului Sinaia.

Termenul de valabilitate al ofertei este de 90 zile de la data semnării prezentei \_\_\_\_\_.

Declar că am luat act ca în cazul nerespectării prețului concesiunii oferit, sunt de acord cu anularea concesiunii, urmând să suport toate cheltuielile ce derivă din aceasta în condițiile contractului de concesiune și din caietul de sarcini.

OFERTANT ,

Numele și prenumele \_\_\_\_\_  
L.S.

OFERTANT

ANEXA NR. 9  
la HCL nr. \_\_\_\_\_

### FIȘA OFERTANTULUI

**La licitația publică deschisă în vederea concesiunii terenului în suprafață de 560 mp, din Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru activități de microproducție.**

1) Ofertant \_\_\_\_\_

2) Sediul societății sau adresa \_\_\_\_\_

3) Telefon, fax, email \_\_\_\_\_

4) Reprezentant legal \_\_\_\_\_

5) Funcția \_\_\_\_\_

6) Cod fiscal / CNP \_\_\_\_\_

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_

8) Nr. Cont \_\_\_\_\_

9) Banca \_\_\_\_\_

10) Capitalul social ( lei) \_\_\_\_\_

11) Cifra de afaceri ( lei) la 31.12.2018 \_\_\_\_\_

12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul \_\_\_\_\_

13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Ofertant  
\_\_\_\_\_

L.S.

## DECLARAȚIE

Subsemnatul \_\_\_\_\_, domiciliat în orasul \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, având CNP \_\_\_\_\_, administrator al SC/PFA/IF/II \_\_\_\_\_ declar pe propria răspundere că:

- nu voi aduce modificări asupra terenului licitat fără acordul administrației publice locale ;
- voi încheia contract de salubritate cu operatorul de salubritate în termen de 15 zile de la data câștigării licitației, voi colecta selectiv deșeurile și ma oblig să detin la locul desfășurării activității pubele omologate pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- pe terenul concesionat voi desfășura exclusiv activitatea pentru care terenul a fost licitat. În caz contrar sunt de acord ca Primaria Sinaia să rezilieze unilateral contractul de concesiune;
- În ultimii 3 (trei) ani nu am fost desemnat câștigător a unei licitații publice anterioare privind bunurile statului sau ale unităților administrative teritoriale și nu am refuzat încheierea contractului ori nu am plătit prețul, din culpa proprie.

Aceasta îmi este declarația pe care o dau, susțin și semnez.

Data \_\_\_\_\_

Semnatura /stampila  
\_\_\_\_\_

**OFERTANT**  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

**La licitația publică deschisă în vederea concesiunii terenului în suprafață de 560 mp, din Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru construire activități de microproducție.**

Către, \_\_\_\_\_

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_

**Prin prezenta,**

Noi,

\_\_\_\_\_  
**(denumirea ofertantului)**

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă *pentru concesiunea* terenului în suprafață de 560 mp, din Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru construire activități de microproducție.

Am luat cunoștință condițiile de participare la licitație, condițiile pentru încetarea contractului, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de \_\_\_\_\_

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertei financiare din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data \_\_\_\_\_

Ofertant  
\_\_\_\_\_

L.S

Anexa nr.11  
La HCL nr. \_\_\_\_\_  
Model

## CONTRACTUL CADRU DE CONCESIUNE (model)

### I. PARȚILE CONTRACTANTE

Între:

1. Orașul Sinaia cu sediul administrativ în Sinaia, b-dul Carol I nr.47 reprezentat prin dl.VLAD OPREA – PRIMAR AL ORAȘULUI SINAIA, în calitate de concedent pe de o parte,

și

2. \_\_\_\_\_ cu sediul/domiciliul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_, reprezentat prin \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, tel \_\_\_\_\_ identificat(ă) cu CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ emisă de \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_ în calitate de concesionar, pe de alta parte,

la data de \_\_\_\_\_, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Orașului Sinaia nr \_\_\_\_\_, a licitației publice organizată și desfășurată la data de \_\_\_\_\_ când \_\_\_\_\_ și-a adjudecat concesionarea terenului situat Sinaia Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, și a procesului verbal nr. \_\_\_\_\_, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1 Obiectul contractului este terenul situat în Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, nr. cad. \_\_\_\_\_, CF nr. \_\_\_\_\_ identificat prin schița ce face parte integrantă din contract.

Terenul situat în Sinaia Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A se concesionează pentru activități de microproducție.

Termenul

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de .... ani, și intra în vigoare începând cu data de ..... ..

(2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al partilor, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

### III. REDEVENȚA

Art. 3 Redevența este de ..... Euro/an, platibilă în lei la cursul BNR din ziua facturării.

Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care redevența se transformă în moneda națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice, respectiv lei/ an.

### IV. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4

(1) Plata redevenței se face în contul concedentului nr. RO \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria Orașului Bușteni, sau în numerar la casieria concedentului.

(2) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul în curs.

(3) Începând cu anul 2022, plata redevenței se face în perioada 01 ianuarie - 31 martie a anului în curs.

(4) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere.

Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

(5) Pact comisoriu:

Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

## **V. DREPTURILE PĂRȚILOR**

**Art. 5. Drepturile concesionarului**

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a executa lucrările necesare funcționării pe cheltuiala sa.

(3) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiune, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract de concesiune.

**Art. 6. Drepturile concedentului**

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea bunului concesionat se va efectua numai la notificarea prealabilă a concesionarului, în scris, cu min. 3 zile înainte de data stabilită pentru vizitare.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări, de interes public, pe care acesta le consideră a fi necesare, anunțând în prealabil în scris concesionarul.

(4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcție de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislația în domeniu, conform art.3.

## **VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**Art. 7 - Obligațiile concesionarului**

(1) Concesionarul va obține documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuiala sa.

Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale.

Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii atelier de mobilă și tâmplărie, ce va fi construită pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate și permanentă a bunului concesionat, pe toata durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.

Pe toata durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii, așa cum a fost stabilit la art. 1.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul are obligația să respecte legislația din România pe toata durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

- (5) Concesionarul este obligat să plătească redevența și penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.
- (6) Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.
- (7) Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercițiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.
- (8) Concesionarul are obligația întreținerii bunului concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, deszăpezire etc).
- (9) Concesionarul are obligația de a permite accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricăror lucrări de interes public pe care acesta le consideră a fi necesare.
- (10) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.). Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.
- (11) Concesionarul va respecta condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.
- (12) Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defecțiunile/degrădarile/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.
- (13) Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară.
- (14) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul în mod gratuit și liber de orice sarcini, pe baza de proces verbal. La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției.
- (15) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 30% din redevența datorată concedentului pentru primul an de concesionare în contul RO28 TREZ 5295 006X XX00 0609. În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.
- (16) Concesionarul este obligat ca la finalizarea lucrărilor de reabilitare a imobilului să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism);
- (17) Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidentele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.
- (18) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatării acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate.
- În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către



instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

(19) Concesionarul va asigura evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a orașului și va avea grijă ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine.

(20) Concesionarul are obligația să asigure și să mențină toate lucrările și instalațiile în bună stare de funcționare, conform prevederilor reglementarilor în vigoare privind exploatarea locuință;

(21) Concesionarul trebuie să se conformeze tuturor prevederilor legale, privind controlul și securitatea utilizatorilor locuință;

(22) Concesionarul are obligația de a lua toate măsurile în vederea semnalizării și dirijării traficului rutier, atunci când intervin perturbații generate de execuția unor lucrări de întreținere, exploatare sau de alte cauze de forță majoră.

(23) Concesionarul are obligația de a obține autorizația de construire și de a începe lucrările de construire în termen de 1 an de la data semnării contractului de concesiune.

(24) Concesionarul are obligația de a termina lucrările de construire în termen de 3 ani de la data obținerii autorizației de construire.

(25) Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism.

#### Art. 8 - Obligatiile concedentului

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situația prevăzută la art.6 alin (2) sau alte situații prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul concedentului, cu renegocierea redevenței.

### VII. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

#### Art. 9

(1) Prin simplul acord de voință al părților de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat;

(2) La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

(3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, caz în care acesta va notifica îndată concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune, în conformitate cu art. 14.1 (a) al prezentului document.

În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(4) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(5) În cazul în care concesionarul nu își respecta obligația de a depune garanția prevăzută la art. 7 alin. 15 în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractual încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate;

(6) În cazul în care concesionarul intră în procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.

(7) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să

achite folosința terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Cuantumul lipsei de folosință teren, pe lună, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenței licitate. Plata se va efectua lunar până la ultima zi a lunii în curs. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

(8) Pact comisoriu: Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să faca plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(9) Pact comisoriu: Nerespectarea termenelor de 1 an de la data semnării contractului de concesiune pentru obținerea autorizației de construire și începerea lucrărilor de construire, și de 3 ani de la data obținerii autorizației de construire pentru terminarea lucrărilor de construire, prevăzute la art. 7 al. (23) și (24), duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(10) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul (bun de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini.

Neexecutarea obligațiilor contractuale, confera concedentului, Orașul Sinaia, dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesiune, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

(11) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarea bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către concedent.

## **VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

Art. 10 (1) Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpa datorează: majorări de întârziere în cazul neachitării în termenul stabilit a redevenței, conform art. 4.4. și despăgubiri, conform art 9.7.

(2) Forța majoră apară de răspundere, în condițiile legii.

## **IX. DECĂDEREA DIN DREPTURI A CONCESIONARULUI**

Art. 11

(1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului.

Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Această sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

- a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;
- b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;
- c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii. În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi.

Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

(2) Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent.

Înainte de sesizarea instanței de judecată pentru decăderea din drepturi a concesionarului, concedentul este obligat să anunțe finanțatorii lucrării în vederea exercitării dreptului de a decide invocarea beneficiului substituirii concesionarului.

Finanțatorii vor comunica concedentului intenția lor ferma de a constitui o persoană juridică substitutoare, care va trebui să posede capacitate financiară și tehnică suficientă pentru a continua concesiunea.

Concedentul este obligat ca, în termen de două luni de la notificarea persoanei juridice substituitoare, să comunice confirmarea sa sau motivele respingerii. De la data confirmării exprese a substituirii, unitatea substituitoare se bucură de totalitatea drepturilor și își asumă totalitatea obligațiilor aferente concesiunii.

## **X. LITIGII**

Art. 12. În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, instanța competentă de Contencios Administrativ și Fiscal este cea de la locul executării contractului.

## **XI. RĂSCUMPĂRAREA CONCESIUNII**

Art. 13 (1) a) Concedentul are posibilitatea, cu un preaviz de un an, de a răscumpăra concesiunea după epuizarea a 2/3 din durata acesteia.

b) Răscumpărarea concesiunii se face când interese majore ale Orașului Sinaia o impun și se aproba prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Sinaia.

c) Prețul răscumpărării se stabilește de comun acord între părți, iar în caz de dezacord, părțile se vor adresa instanței de judecată.

## **XII. RENUNȚAREA LA CONCESIUNE**

Art. 14

a) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauză de forță majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice.

Concesionarul va înștiința de îndată în scris concedentul. Motivația renunțării la concesiune va fi analizată de o comisie numită de concedent, formată din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autorități legale competente. În situația în care nu întreg terenul concesionat este afectat de vestigii, la solicitarea concesionarului, suprafața concesionată poate fi diminuată cu suprafața afectată de vestigiile istorice, care va fi preluată de concedent, redevența urmând a fi diminuată în mod corepunzător. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

b) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

c) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decât cele prevăzute la alin 1 (a) ce țin de culpa sa, concesionarul este obligat la plata unor despăgubiri:

- în situația în care construcția nu este începută, despăgubirea în sarcina concesionarului constă în contravaloarea lucrărilor executate de concedent în vederea aducerii bunului la starea fizică de la data concesionării - executare atelier de mobilă și tâmplărie (nivelare teren, execuție platforma betonată, precum și a altor lucrări necesare punerii în funcțiune a atelierului de mobilă și tâmplărie);

Concesionarul este obligat să platească redevența și accesoriile acesteia până la data preluării terenului de către concedent;

- în situația în care construcția este în diverse stadii de construire sau finalizată, despăgubirea în sarcina concesionarului reprezintă valoarea investițiilor executate până la data renunțării la concesiune.

Bunurile proprii, constând din bunuri achiziționate de concesionar, ce pot fi ridicate fără a afecta

funcționarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații bănești; în caz contrar concesionarul își va ridica bunurile.

### **XIII. ALTE CLAUZE**

Art. 15 (1) La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a imobilului.

(2) Schimbarea situației juridice a obiectului concesiunii după încheierea contractului nu obligă pe concedent, iar concesionarul nu are dreptul de a pretinde nici un fel de despăgubire în acest caz.

Art. 16 (1) În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art. 17 (1) Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți.

Art. 18 (1) În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul document.

### **XIV. DEFINIȚII**

Art. 19

(1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin interes național sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

Prezentul contract privind concesionarea terenului situat în Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A, jud. Prahova, s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte. Bunul se consideră predat la data semnării prezentului contract de concesiune.

Anexa nr.9

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE  
( anexa la contractul de concesiune nr \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ )

Incheiat astazi....., intre :

1.Oraşul Sinaia cu sediul administrativ în Sinaia, b-dul Carol I nr.47 reprezentat prin dl.VLAD OPREA – PRIMAR al ORAŞULUI SINAIA, în calitate de predator ;

Si

2.SC \_\_\_\_\_ cu sediul in \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr. \_\_\_\_\_, reprezentat prin \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, tel \_\_\_\_\_ identificat(ă) cu CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ emisă de \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_ în calitate de primitor,

Cu ocazia predării-primirii terenului în suprafaţă de 560 mp, din Sinaia, Str. Walter Mărăcineanu nr. 1A.

SC \_\_\_\_\_ SRL se obliga sa predea terenul care face obiectul prezentului proces-verbal, Orasului Sinaia, in stare corespunzatoare de folosinţă, la rezilierea sau încetarea de drept a contractului.

Prezentul proces-verbal a fost întocmit in 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

ORAS SINAIA

Am predat,

Nume \_\_\_\_\_

LS

SC ..... SRL

Am primit,

Nume \_\_\_\_\_

LS